

L'article 1116 de l'ancien Code civil dispose que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté, et que le dol, qui ne se présume pas, doit être prouvé.

En l'occurrence, l'acquéreur d'un immeuble avait dans la perspective d'un investissement immobilier, divisé un immeuble en plusieurs logements et réalisé de travaux importants avant de les revendre, en garantissant dans l'acte de vente que les actes et travaux réalisés dans l'immeuble étaient conformes avec les prescriptions urbanistiques. L'acheteur ayant constaté après la vente que le vendeur n'avait pas demandé de permis d'urbanisme, avait demandé la nullité de la vente pour cause de dol.

La cour d'appel de Mons avait retenu le dol en constatant que la réalisation de travaux sans autorisation préalable ainsi que le maintien de ces travaux constituent des infractions pénales et que le droit pénal repose sur une présomption de connaissance de la loi par ses sujets. L'obligation de bénéficier d'un permis d'urbanisme étant fort ancienne et faisant l'objet d'une publicité notable et régulière des autorités publiques, la cour d'appel considérait que le vendeur ne prouvait pas son ignorance invincible en tant qu'investisseur immobilier.

Dans un arrêt du 15 octobre 2021 (C.21.0084.F), la Cour de cassation a annulé cette décision. Dès lors que le dol suppose une intention de nuire qui ne se présume pas et doit être prouvée (art. 1119 ancien C. civ.), le dol ne peut être déduit de ce que l'auteur du dol allégué devait connaître ses obligations légales.

Hof van Cassatie 30 september 2021

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Geldigheidsvereisten overeenkomst – Bedrog – Lening – Burgerlijk recht – Algemene beginselen – *Fraus omnia corrumpit* – Nietigheid – Restitutie
OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Conditions de validité des conventions – Dol – Prêt – Droit civil – Principes généraux – *Fraus omnia corrumpit* – Nullité – Restitution

Een zelfstandig kredietmakelaar had middels valsheid in geschriften en gebruik van valse stukken een echtpaar doen geloven dat zij een bancaire lening aangingen met de nodige waarborgen, terwijl hij hen in werkelijkheid leningen toestond met fondsen die afkomstig waren uit zijn privévermogen. Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde dat deze leningen nietig waren.

Het hof van beroep oordeelde, op grond van het adagium *fraus omnia corrumpit*, dat de ontleners van hun terugbetalingsverplichting werden bevrijd en zelfs toegelaten waren de reeds terugbetaalde bedragen terug te ver-

ren, dit, aldus het hof van beroep, teneinde te verhinderen dat het door het bedrog van de makelaar beoogde doel zou worden bereikt, met name onrechtmatig winstbejag middels het plegen van misdrijven waarvan de leners het slachtoffer zijn.

In een arrest van 30 september 2021 heeft het Hof van Cassatie deze beslissing vernietigd.

Het algemene rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit* strekt ertoe te verhinderen dat het bedrog de dader voordeel verschafft. Het strekt tot het tenietdoen van de rechtsgevolgen die uit een bedrieglijke gedraging voortvloeien. Het adagium verhindert aldus dat een partij die bedrog heeft gepleegd bij de totstandkoming van een overeenkomst, met het oogmerk de wederpartij te schaden of uit winstbejag, na vernietiging van de overeenkomst door de restitutie alsnog voordeel zou halen uit zijn bedrog. Deze werking reikt echter niet verder dan nodig is om te verhinderen dat het door bedrog beoogde doel wordt bereikt.

Het Hof van Cassatie oordeelt dat het arrest van het hof van beroep niet regelmatig met redenen omkleed is. Het arrest laat immers na aan te geven waaruit het winstbejag bestond en welk voordeel aan de makelaar moest worden ontnomen door na vernietiging van de leningsovereenkomst restitutie te weigeren van de gelden die hij ter beschikking had gesteld.

Rechtbank van eerste aanleg Antwerpen 15 november 2021

Zaak: 21/317/A

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST

Nakoming/niet-nakoming van de verbintenissen – Impreviseleer – Overmacht – Risicoleer – Goede trouw – Handelshuur

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES

Exécution/inexécution de l'obligation – Imprévision – Force majeure – Théorie des risques – Bonne foi – Bail commercial

De verplichte sluiting van winkels tussen 18 maart en 11 mei 2020 (MB van 18 maart 2020) heeft de relaties tussen verhuurders en huurders zwaar op de proef gesteld. Tussen partijen die geen akkoord vonden om deze moeilijkheden te overbruggen, waren de standpunten vaak radicaal tegenovergesteld: de huurder stelde door de verplichte sluiting geen huur verschuldigd te zijn, terwijl de verhuurder stelde het pand nog steeds ter beschikking te stellen, zodat niets de betaling van de huur in de weg stond. Vrederechters hebben in de afgelopen maanden op uiteenlopende wijze deze geschillen beslecht.

De vrederechter van het 3de kanton te Antwerpen had Hema België veroordeeld tot betaling van de huur voor

de winkel gelegen in shopping Den Tir ondanks de verplichte sluiting. De verhuurder had geweigerd af te zien van de huur, verwijzend naar de investeringsverbintenissen die op hem rustten.

In een vonnis van 15 november 2021 (21/317/A) oordeelde de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen er anders over in beroep.

De rechtbank verwierp het argument van de huurder dat het rustig huurgenoet niet werd verleend. De derving van het huurgenoet was immers niet toerekenbaar aan de verhuurder maar aan de overheidsmaatregelen en artikel 1725 van het Oud Burgerlijk Wetboek verplicht de verhuurder niet de huurder te vrijwaren voor de stoornis die derden hem in zijn genoet toebrengen.

Ook de stelling van de huurder dat in toepassing van artikel 1722 Oud BW geen huur verschuldigd was omdat het pand juridisch teniet ging werd verworpen door de rechtbank. Volgens de rechtbank veronderstelt deze bepaling een definitieve onmogelijkheid voor de verhuurder, wegens toeval of overmacht, het in de huurovereenkomst beloofde genoet te verschaffen en is zij niet van toepassing op de tijdelijke situatie die in de loop van de uitvoering van de overeenkomst werd gecreëerd ten gevolge van de opgelegde coronamaatregelen.

De rechtbank volgde wel de huurder in zijn argument gesteund op de goede trouw. Volgens de rechtbank leidt dit ertoe dat beide partijen gezamenlijk de gevolgen moeten dragen van de opgelegde overheidsmaatregel en moet de financiële schade onder hen gelijk worden verdeeld. De rechter motiveerde zijn beslissing als volgt: *“Contractpartijen zijn jegens elkaar gehouden tot loyale samenwerking waarbij zij rekening moeten houden met elkaars redelijke verwachtingen. Aangezien geen van de partijen enige schuld treft aan het onheil en met de gevolgen ervan onmogelijk door hen kon worden rekening gehouden, past het in het licht van al het voorgaande dat de risico's gelijk worden verdeeld. Naar het oordeel van deze rechtbank correspondeert slechts deze remedie, gelet op alle concrete omstandigheden, met de wijze van uitoefening van de contractuele rechten die mag worden verwacht van normaal zorgvuldige en redelijk handelende contractpartijen, geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden.”*

Concreet werd de huurprijs door de rechtbank gehalveerd tijdens de sluiting. De rechtbank oordeelt dat elke partij op die manier een gelijk deel van de schade draagt, vermits de huurder *“geen inkomsten kan verwerven, hoewel de aan de deze exploitatie verbonden kosten (personeel, infrastructuur, voorraden, ...) in principe blijven doorlopen”* en *“de hinderpremie die in de bewuste periode door de overheid werd gegeven voor ondernemingen met meerdere uitbatingszetels die verplicht moesten sluiten*

ten gevolge van de coronavirusmaatregelen, beperkt was tot maximaal vijf premies per onderneming voor zover er in elk van die bijkomende vestigingen minstens één voltijdsequivalent personeelslid, ingeschreven bij de Rijksdienst voor de Sociale Zekerheid, tewerkgesteld was terwijl de huurder haast 100 winkels in België uitbaat, zodat de overheidssteun per winkel eerder beperkt te noemen is”. In andere omstandigheden was de vermindering van de huur dus wellicht verschillend geweest.

2. BANKRECHT EN FINANCIËEL RECHT / DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

Regine Feltkamp² & Nicolas Michiels³

Wetgeving/Législation

Informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector: aanvulling van het ontwerp van technische standaarden FINANCIËEL RECHT

Financiële instellingen en tussenpersonen – Algemeen – Informatieverschaffing – Duurzaamheid – Technische standaarden

DROIT FINANCIER

Institutions et intermédiaires – Généralités – Diffusion d'information – Durabilité – Standards techniques

Op 10 maart 2021 trad de Europese verordening nr. 2019/2088 van 27 november 2019 betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (hierna “SFDR”) in werking. Dit gebeurde naar aanleiding van het EU-Actieplan voor Duurzame Financiering dat in 2018 door de Europese Commissie werd gelanceerd. De verzameling van deze regelgeving wordt ook wel E(nvironmental) S(ocial) G(overnance)-regelgeving genoemd.

De SFDR beoogt de informatieverschaffing door financiële marktdeelnemers en financieel adviseurs aan eindbeleggers over hun aanpak van de integratie van duurzaamheidsrisico's en het in aanmerking nemen van ongunstige effecten op de duurzaamheid te harmoniseren. Er wordt op deze wijze getracht de concurrentievervalsingen, als gevolg van significante verschillen in de standaarden voor informatieverschaffing, te vermijden.

De SFDR-regels zijn van toepassing op financiële instellingen, waaronder banken, verzekeraars, verzekerings-tussenpersonen, vermogensbeheerders en beleggings-ondernemingen, die in de Europese Unie actief zijn. Ze worden toegepast op een aantal financiële producten

² Advocaat, Docent VUB.

³ Advocaat, wetenschappelijk medewerker VUB.